

# «La metà delle case va restaurata Serve formazione»

**Gesticond.** Parla il presidente nazionale Bargiacchi «Si abbassa il loro valore, difficile oggi farlo capire»  
 Mobilitati gli amministratori di condominio comaschi

COMO  
**SIMONA FACCHINI**

Oltre la metà dei condomini comaschi necessita di ristrutturazione e di adeguamenti dal punto di vista energetico.

A dirlo sono gli amministratori dell'associazione di categoria Gesticond che lunedì erano alla Scuola Studio e Lavoro di viale Battisti per l'esame finale del corso di formazione obbligatoria organizzato in collaborazione con **Confedilizia** Como.

**I dati**

«Como ha una percentuale di ristrutturazione degli immobili molto bassa - spiega Massimo Bargiacchi, presidente nazionale di Gesticond - siamo in un periodo storico in cui è difficile far capire ai condomini che una riqualificazione urbanistica ed impiantistica migliora sia le condizioni di sicurezza che il valore dell'immobile, purtroppo le persone non sono intenzionate a spendere soldi perché non vedono il vantaggio economico». Una situazione che porta ad un impoverimento lento ed inesorabile del valore degli appartamenti. Tra gli interventi che andrebbero eseguiti con maggiore urgenza secondo gli amministratori ci sono quelli relativi alla revisione delle centrali termiche, che permetterebbero un vero risparmio anche in termini di emissioni in-

quinanti. «Como è caratterizzata da condomini mediamente piccoli - aggiunge - quando ho cominciato io a fare l'amministratore le controversie maggiori riguardavano cose pratiche come i conti delle bollette, oggi invece le lamentele sono sempre più for-

■ **In città anche un corso per preparare la categoria ai compiti**

■ **«Regole pressanti bisogna anche fare lo stato di salute del palazzo»**

mali e più improntate alle regole di convivenza, non a caso il 30% delle cause civili ha origine condominiale». Un lavoro, quello dell'amministratore, che continua ad attrarre (erano 50 i candidati a sostenere l'esame, ndr.) ma che è sempre più complicato e soggetto a regole ferree.

«Negli anni '50 e '60 quando è nato il condominio - racconta Massimo Bargiacchi - l'amministratore era generalmente un condomino che teneva i conti delle spese e divideva per quote, mentre andando avanti nel tempo le necessità sono diventate sempre più pressanti per cui oggi l'amministratore deve sapere di contabilità, fiscalità e tecnica in maniera generale». Tra i cambiamenti più rilevanti quelli legati alla gestione finanziaria del condominio.

**Le regole**

«Le regole sono pressanti - aggiunge - oltre al libro cassa e alle registrazioni contabili, alla fine dell'anno bisogna presentare anche il rendiconto patrimoniale del condominio, dove per la prima volta figura lo stato di salute del palazzo. È uno strumento di grandissima tutela sia per i condomini che per i professionisti che lavorano bene». Tra le criticità, invece, la principale è quella della mancanza di capacità giuridica del condominio, motivo di tante ten-

sioni e contenziosi. «Purtroppo non ci siamo arrivati - spiega il presidente di Gesticond - nonostante le richieste pressanti delle associazioni di categoria». Altra particolarità quella dei cosiddetti "amministratori del proprio condominio", ovvero le persone che amministrano il condominio in cui risiedono: sono sì soggetti agli obblighi di legge sulle rendicontazioni, ma per il resto possono gestire l'edificio come meglio credono. «Questa è chiaramente una criticità della legge - conclude - perché una gestione fatta male può portare a danni seri, in particolare quando parliamo di condomini di grosse dimensioni».



Una panoramica della città di Como



Massimo Bargiacchi, presidente nazionale di Gesticond a Como